



BRUGGER UND PARTNER AG

Immobilienstrategie Stans

Bericht der Projektgruppe

Stans/Zürich, 02. Juni 2025

Inhalt

Zusammenfassung.....	I
1 Einleitung	1
2 Ausgangslage, Herausforderungen	1
3 Zweck der Immobilienstrategie	2
4 Rahmenbedingungen	3
4.1 Grundlagen	3
4.2 Relevante Aspekte und Schlüsselaussagen aus den Grundlagen.....	3
4.2.1 Zukunftsbild 2021 inkl. Massnahmenplan 2025 - 2029.....	3
4.2.2 Siedungsleitbild.....	5
4.2.3 Stanser Altersleitbild 2030	7
4.2.4 Energie- und Klimastrategie	7
4.2.5 Verkehrskonzept Stans	7
4.2.6 Finanzpolitik 2025 – 2029.....	8
4.3 Fazit	8
5 Ziele	9
6 Bestands- und Bedarfsanalyse	10
6.1 Gruppe Schulzentren.....	10
6.2 Gruppe Verwaltung	10
6.3 Gruppe Werke	11
6.4 Gruppe Sport und Freizeit	11
6.5 Gruppe Wasserversorgung.....	12
6.6 Gruppe Wohnen spezial	12
6.7 Gruppe Landwirtschaft.....	13
6.8 Gruppe Verkehrsflächen, Parkierung	13
6.9 Gruppe übrige Gemeindeinfrastruktur	14
6.10 Übergreifende Beurteilung Normenkonformität und Störfallsicherheit	14
6.11 Auswirkung der Siedlungsentwicklungsprognosen.....	15
7 Strategie und Massnahmen	15
7.1 Aktive Bodenpolitik der Gemeinde	15
7.2 Strategierichtungen.....	17
7.3 Gruppen- und Objektstrategien	19
7.3.1 Gruppe Schulzentren	19

7.3.2	Gruppe Verwaltung	19
7.3.3	Gruppe Werke	20
7.3.4	Gruppe Sport und Freizeit	21
7.3.5	Gruppe Wasserversorgung	21
7.3.6	Gruppe Wohnen spezial	21
7.3.7	Gruppe Landwirtschaft	22
7.3.8	Gruppe Verkehrsflächen, Parkierung	22
7.3.9	Gruppe übrige Gemeindeinfrastruktur.....	22
8	Organisation und Ressourcen	24
9	Massnahmen zur Strategieumsetzung	25

Zusammenfassung

Fragestellung

Die gemeindeeigenen Immobilien dienen der Erfüllung von Gemeindeaufgaben. Entsprechend werden gemäss dem gesetzlichen Auftrag Immobilien erworben, gebaut, entwickelt oder auch angemietet. In einer vorausschauenden Sicht soll mit den eigenen Immobilien aber auch die Handlungsfähigkeit für zukünftige Generationen erhalten und wenn möglich verbessert werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie mit den gemeindeeigenen Immobilien inskünftig umzugehen ist. Welche Gebäude sollen für Gemeindezwecke erhalten und welche entwickelt werden? Wo ist an eine Vermietung oder an einen Verkauf zu denken? Ist der Erwerb weiterer Immobilien zur Erfüllung künftiger Gemeindeaufgaben anzustreben? Zur Klärung dieser und weiterer Fragen hat der Gemeinderat die Erarbeitung einer Immobilienstrategie in Auftrag gegeben.

Immobilienportfolio der Gemeinde

Die Gemeinde Stans verfügt über verschiedene eigene Objekte und Flächen. Das Portfolio ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch Verkehrs- und Parkierflächen, Spielplätze beziehungsweise Freizeitanlagen, vier Schulzentren, Objekte und Flächen zur Sicherstellung der Wasserversorgung oder durch das Areal Mettenweg bestehend aus einem Ensemble aus älteren und neueren Gebäuden. Im Weiteren gehören das Gemeindehaus, der Werkhof und Landwirtschaftsland dazu. Praktisch alle gemeindeeigenen Objekte und Flächen sind zweckgerichtet eingesetzt. Manövriermasse in Form von Entwicklungsobjekten, die für die Mitgestaltung der Zukunft eingesetzt werden kann ist vorhanden, allerdings nur im beschränkten Mass.

Ziele, zu denen gemeindeeigene Immobilien Beiträge leisten sollen

Wie sich die Gemeindeaufgaben, denen die gemeindeeigenen Immobilien zudienen sollen, künftig entwickeln könnten, ist verschiedenen Strategiepapieren zu entnehmen. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Immobilienstrategie relevant. Aus diesen leiten sich die Ziele ab, zu denen die gemeindeeigenen Immobilien Beiträge leisten sollen:

- Erfüllung von Gemeindeaufgaben mit Vorbildfunktion
- Inwertsetzung von Potenzialen (als Regionalzentrum, Wohnstandort, Wirtschafts- und Verwaltungsstandort, für mehr Wertschöpfung)
- Steigerung der Wohnattraktivität; Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Ökologische Optimierung

Bestandes- und Bedarfsanalyse

Grundlage für die Strategie zur Zielerreichung bildet ein analytischer Zwischenschritt. Mit diesem wurde das Immobilieneigentum der Gemeinde in Immobiliengruppen unterteilt und hinsichtlich Bestand und Bedarf einer Analyse unterzogen.

Aktive Bodenpolitik

Zur Erreichung der Ziele will die Gemeinde künftig mehr Verantwortung übernehmen und den eigenen Handlungsspielraum vergrössern. Sie will eine aktive Rolle einnehmen, welche über die gegenwärtigen Möglichkeiten hinausgeht wie beispielsweise die Steuerung über die Zonenplanung und das

Baureglement oder mittels Vorgaben für Gestaltungspläne im Rahmen von Einzonungen. Der Gemeinderat beabsichtigt grundsätzlich, künftig eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die übergeordneten strategischen Absichten dienen soll; gemeint ist damit der Bedarf nach

- preisgünstigen und generationenübergreifenden, altersgerechten Wohnungen,
- Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes und Nutzung der sich bietenden Entwicklungspotenziale (z.B. am Bahnhof),
- Raumsicherung und Vergrößerung des Handlungsspielraums zur Realisierung von Infrastrukturvorhaben (Verkehr, Hochwasserschutz).

Aktive Bodenpolitik bedeutet, dass die Gemeinde strategisch wichtige Objekte oder Flächen erwirbt, sich (Teil-) Flächen sichert, um diese zielgerichtet einsetzen zu können. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sind einzelne Grundstückerwerbe in Form von Sachgeschäften und mit Zustimmung der Stimmbürgerschaft möglich. Die Vorbereitungen dazu erfordern aber viel Zeit, was unter Umständen dazu führen kann, dass das Grundstück an einen raschen handelnden und entscheidungsfreudigen Käufer geht. Der Gemeinderat will daher eingehender prüfen, welche anderen Möglichkeiten für Stans opportun sind, um viel rascher und flexibler auf Verkaufsabsichten von Eigentümern reagieren zu können.

Gruppen- und Objektstrategien

Für die einzelnen Immobiliengruppen werden spezifische Strategierichtungen festgelegt. Diese klären, ob die Gebäude im Immobilienbestand der Gemeinde behalten und mit üblichem Instandhaltungsaufwand betrieben werden (Halten), ob sie entwickelt und dafür bewusst Investitionen getätigt werden (Entwickeln) oder ob sie andererseits nicht mehr gebraucht und aufgegeben werden (Aufgeben). Wo es abweichende Strategien für einzelne Objekte gibt, werden diese wiedergegeben.

Massnahmen zur Strategieumsetzung

Zur Umsetzung der Immobilienstrategie sind 13 Massnahmen definiert. Die Umsetzung erfolgt eingebettet in die ordentlichen Planungs- und Steuerungsprozesse. Die Massnahmen werden in den Massnahmenplan integriert und jährlich überprüft. Massnahmen mit Investitionscharakter werden im Rahmen der Finanzplanung (Investitionsplanung) überprüft und entschieden.

1 Einleitung

Die gemeindeeigenen Immobilien dienen der Erfüllung von Gemeindeaufgaben. Entsprechend werden gemäss dem gesetzlichen Auftrag Immobilien erworben, gebaut, entwickelt oder auch angemietet. In einer vorausschauenden Sicht soll mit den eigenen Immobilien aber auch die Handlungsfähigkeit für zukünftige Generationen erhalten und wenn möglich verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie mit den gemeindeeigenen Immobilien inskünftig umzugehen ist. Welche Gebäude sollen für Gemeindezwecke erhalten und welche entwickelt werden? Wo ist an eine Vermietung oder an einen Verkauf zu denken? Ist der Erwerb weiterer Immobilien zur Erfüllung künftiger Gemeindeaufgaben anzustreben?

Zur Klärung dieser und weiterer Fragen hat der Gemeinderat die Erarbeitung einer Immobilienstrategie in Auftrag gegeben. Die Immobilienstrategie wurde durch eine Projektgruppe bestehend aus Lukas Arnold (Gemeindepräsident), Martin Mathis (Gemeinderat, Ressort Hochbau), Thomas Welte (Leiter Immobilien) und Guido Cavelti (BHP – Brugger und Partner AG, Leitung) erarbeitet. Diese hat sich zwischen Januar und Mai 2024 zu vier Workshops getroffen und mit den Fragen vertieft auseinandergesetzt. Am 13. März 2024 wurden mit dem Gemeinderat erste Zwischenergebnisse kritisch diskutiert. Im Rahmen einer Klausur fand am 12. Juni 2024 eine erste Lesung statt. Die Verabschiedung der Immobilienstrategie durch den Gemeinderat erfolgte am 3. Juni 2025.

2 Ausgangslage, Herausforderungen

- Die Gemeinde verfügt über verschiedene eigene Objekte und Flächen, die in einer Immobilienliste ausgewiesen werden. Das Portfolio ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch:
 - viele Verkehrs- und Parkierflächen,
 - vier Schulzentren mit dazugehörigen umliegenden Infrastrukturen und Flächen,
 - vergleichsweise viele Spielplätze beziehungsweise Freizeitanlagen,
 - viele Objekte und Flächen zur Sicherstellung der Wasserversorgung.
- Besonders herauszuheben ist das Areal Mettenweg, bestehend
 - aus einem Ensemble aus älteren und neueren Gebäuden: Wohnhaus «Centro», Pflengewohnhaus Mettenweg, Franzosengaden, altes Wohnhaus Mettenweg, Kapelle (alles in Zone für öffentliche Zwecke)
 - und aus einem Gaden mit rund 70'000 m² Umland (Milchbrunnen, alles nicht eingezontes (Landwirtschafts-)Land)
Gemäss Siedlungsleitbild steht das Gebiet Milchbrunnen nicht im Zentrum der Entwicklungsüberlegungen.
- Folgende Objekte/Flächen befinden sich an strategisch interessanten Lagen und verdienen ein besonderes Augenmerk in der Immobilienstrategie. Zu diesen sind verschiedene Nutzungsideen, aber noch keine konkrete Haltung des Gemeinderates vorhanden:
 - Bahnhofplatz: grosses Entwicklungspotenzial

- Schulzentrum Turmatt: Nutzungsideen in Richtung Entsorgung, Wohnraum etc. Wichtig ist, dass dabei nicht nur an eine räumliche Ausdehnung gedacht wird, sondern vor allem auch Aufstockungen geprüft werden.
- Gebäude der Stützpunktfeuerwehr: interessante (Gewerbe-)Fläche mitten im Wohnquartier.
- Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über weitere Objekte wie das Gemeindehaus und den Werkhof. Auf lange Frist ist es eine strategische Frage, welcher künftige Bedarf mit welchen Objekten abgedeckt werden soll. Dies trifft auch zu auf die zwei Flächen Landwirtschaftsland, die sich im gemeindeeigenen Besitz befinden.
- Fazit: Praktisch alle gemeindeeigenen Objekte und Flächen sind zweckgerichtet eingesetzt. Manövriermasse in Form von Entwicklungsobjekten, die für die Mitgestaltung der Zukunft eingesetzt werden kann ist vorhanden, allerdings nur im beschränkten Mass.

3 Zweck der Immobilienstrategie

Der Zweck der Immobilienstrategie lässt sich in Stichworten wie folgt umreißen:

- Klärung des künftigen **Bedarfs** nach gemeindeeigenen Immobilien und wie dieser gedeckt werden kann.
- Klärung des mittel- und langfristigen **Umgangs** mit gemeindeeigenen Immobilien: Festhalten von künftigen Nutzungen/Umnutzungen und ggf. was nicht mehr gebraucht wird und, wo die Gemeinde aktiver werden will und wo nicht.
- Klärung des Entwicklungspotenzials und der Möglichkeiten zur besseren, zielgerichteten **Inwertsetzung** bestehender gemeindeeigener Immobilien.
- Überprüfen der Rolle der Gemeinde zur Abdeckung des Bedarfs, bzw. ob die Gemeinde mit einer **aktiven Bodenpolitik** künftig stärker zur Erfüllung von Gemeindeaufgaben und -zielen beitragen soll.
- Nutzung der Immobilienstrategie als **Kommunikationswerkzeug** / Argumentationshilfe (z.B. zur Netzerkennung, Kommunikation mit Partnern).

Die Immobilienstrategie soll **Startpunkt sein für einen weiterführenden Prozess** oder für verschiedene Teilprozesse. Sie zeigt deshalb ein Gesamtbild, legt Grundüberlegungen dar, formuliert Haltungen und ermöglicht die Ableitung von ersten Massnahmen. Ihr Planungshorizont erstreckt sich über die nächsten fünf bis zehn Jahre.

Die Immobilienstrategie bedient verschiedene **Anspruchsgruppen**. Deren Erwartungen bestehen zusammenfassend in der Form von Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten von guter Qualität; oder auch hinsichtlich der Gesprächs- und Kooperationsbereitschaft der Gemeinde. Als wichtige Anspruchsgruppen können identifiziert werden:

- Familien, Jugendliche, Kinder
- Ältere Bevölkerung
- Beschäftigte bei der Gemeinde (Verwaltung, Schule etc.)
- Vereine und nicht-organisierte Freizeittreibende
- Gewerbe, bestehende wie neue Betriebe
- Parteien, Kommissionen

- Kanton
- Eigentümer

4 Rahmenbedingungen

Die gemeindeeigenen Immobilien dienen der Erfüllung von heutigen und künftigen Gemeindeaufgaben. Wie sich diese entwickeln können, ist verschiedenen Strategiepapieren zu entnehmen. Sie sind als Rahmenbedingungen für die Immobilienstrategie relevant.

4.1 Grundlagen

Folgende Grundlagenpapiere sind für die Immobilienstrategie relevant:

- Zukunftsbild 2021: Stans lebt ...
- Massnahmenplan 2025 - 2029 Winterlesung 2024
- Siedlungsleitbild Stans, Stand Februar 2023 / Anhang 2: Massnahmenübersicht zum Siedlungsleitbild
- Projekt Alter 2030. Schlussbericht. 26.03.2015 / Stanser Altersleitbild 2030. Webversion.docx, 31.03.2015
- Energie- und Klimastrategie 2024
- Verkehrskonzept Stans. Verkehrsleitbild, 23. Januar 2023
- Finanzpolitik 2023 - 2026: GRB zur Finanzpolitik 2023 – 2026 2. Lesung vom 19.09.2022, Zwischenbericht 2023 zur Finanzpolitik 2023 - 2027

4.2 Relevante Aspekte und Schlüsselaussagen aus den Grundlagen

Die für die Immobilienstrategie relevanten Aspekte und Schlüsselaussagen werden in den nachfolgenden Kapiteln zusammenfassend dargestellt.

4.2.1 Zukunftsbild 2021 inkl. Massnahmenplan 2025 - 2029

Vielfalt als Chance sehen

- Mit **partizipativen Prozessen** und demokratischen Entscheidungen gestaltet die Bevölkerung unsere Projekte mit.
 - Massnahmenplan: Bei den Projekten Erneuerung Schulzentrum Pestalozzi, Eichlipark und Spielplatz Klostermatt werden die Betroffenen (Kinder, Jugendliche, Lehrpersonen) in die Umsetzung einbezogen
- Wir nehmen die vielfältigen **Bedürfnisse unserer Bevölkerung und unseres Gewerbes** ernst und unterstützen wohlwollend fundiert.

Menschen stärken

- Die Gemeinde Stans ist eine attraktive Arbeitgeberin.

Entwicklung ermöglichen

- Wir sind uns der Bedeutung von **Stans als Zentrum** bewusst und fördern die **Stärkung unseres Wirtschaftsraumes**.
 - Massnahmenplan: Wir entwickeln unsere schulergänzenden Betreuungsangebote kontinuierlich auf Grund der gesellschaftlichen Entwicklung weiter.
- Wir organisieren die Verwaltung effizient.

Achtsam mit Lebensraum umgehen

- Wir setzen die **Energiestrategie 2050** um.
 - Massnahmenplan: Wir aktualisieren das Energieleitbild der Gemeinde aus dem Jahr 2006.
- Wir **bauen nachhaltig** und vermeiden eine Übernutzung der natürlichen Lebensgrundlagen, damit auch künftigen Generationen eine intakte und lebenswerte Umwelt zur Verfügung steht.
 - Massnahmenplan: ... Erneuerung von Reservoirren, Strassen, Werkleitungen ...
 - Massnahmenplan: Auf gemeindeeigenen Liegenschaften und auf Grünflächen, die im Unterhalt der Gemeinde stehen, werden Massnahmen für eine **verbesserte Begrünung** geprüft und umgesetzt, um so die **Biodiversität** im Siedlungsgebiet zu stärken und **Wärme-Inseln** möglichst zu vermeiden.

Begegnungsorte schaffen

- Wir haben **Spiel-, Sport- und Begegnungsorte**, die begeistern.
 - Massnahmenplan: Wir berücksichtigen bei den Planungen für die Erneuerung des Reservoirs Klostermatt die Weiterentwicklung des Klostermattspielplatzes.
 - Massnahmenplan: Wir setzen den Eichli-Park um.
- Unser **Dorfkern** ist ein attraktiver und lebendiger **Begegnungsort** / Treffpunkt mit einem gesunden Mix aus Wohnraum, Geschäften und unterschiedlichstem Gewerbe.
 - Massnahmenplan: Wir initiieren und begleiten Projekte zur Aufwertung der Innenentwicklung und Aufenthaltsqualität im öffentlich zugänglichen Raum.
- Wir tragen Sorge zu unseren Bauten und Anlagen und entwickeln diese so weiter, dass sie eine **hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität** bieten.
 - Massnahmenplan: Wir erneuern das Haus Centro mit dem Ziel preisgünstiges Wohnen anzubieten.
 - Massnahmenplan: Wir klären die Nutzungsmöglichkeiten des alten Wohnhaus Mettenweg und planen den dafür nötigen Umbau
 - Massnahmenplan: Wir setzen beim Schulzentrum Pestalozzi ein nachhaltiges Umbau- und Sanierungsprojekt um.

4.2.2 Siedungsleitbild

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung: max. 65 Personen p.a. gemäss kant. Richtplan. Bis 2040 strebt der Gemeinderat ein durchschnittliches Wachstum von ca. 50 Personen p.a. an (ca. 0.8% p.a.; **2020-2040 plus ca. 900 Personen**):
 - Entwicklung bis 2030 durch geplante Projekte und Verdichtung.
 - Ab 2025 weiteres Bauland schaffen, um Bedarf ab 2030 zu decken.
 - Neue Wohngebiete sind in den Gebieten Gross Lehli, Hostatt oder Obere Steinersmatt vorgesehen.
 - Das Gebiet Stans West ist als Vision zu verstehen, d.h. die Siedlungsentwicklung hat in erster Linie im Siedlungsgebiet und nicht an dessen Rand stattzufinden.
- Beschäftigtenentwicklung: Im Jahr 2014 zählte die Gemeinde Stans 9'395 Beschäftigte. Gemäss dem kantonalen Richtplan wird in Nidwalden bis 2030 eine Zunahme der Beschäftigten von 12 % angestrebt. Das ergibt eine **Zunahme für die Gemeinde Stans von rund 1'130 Personen** und somit ca. 10'525 Beschäftigte:
 - Das Gebiet Frönhofen wird für eine Einzonung vorgeschlagen.
 - Das Gebiet Stans West als Vision soll sekundär entwickelt werden.
 - Im Gebiet Oberstmühle können gemäss kantonalem Hochhauskonzept Hochhäuser erstellt werden. (...) soll die Erstellung von Hochhäusern mit einer gemischten Nutzung (Arbeiten und Wohnen) grundsätzlich möglich sein.

Preisgünstiger Wohnraum und altersgerechtes Wohnen

- Die Mieten für Wohnungen sind in den letzten Jahren merklich gestiegen. In Stans soll das Wohnen insbesondere für Familien bezahlbar sein. Weiter steigt die Zahl der älteren Personen und somit auch der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen. Der Gemeinderat will aktiv darauf hinwirken, dass **preisgünstiger Wohnraum und altersgerechte Wohnungen** errichtet werden.
 - Im Rahmen von Einzonungen und Aufzonungen fordert der Gemeinderat die Errichtung von preisgünstigem und generationenübergreifendem Wohnraum.
 - Das Projekt Alter 2030 sieht vor, dass auf dem Gemeindeparkplatz Turmatt der Bau von Alterswohnungen ermöglicht werden soll.

Siedlungsstruktur

- Mittels Verdichtung kann innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zusätzlicher Platz für Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden, um der Ausdehnung des Siedlungsgebietes entgegenzuwirken und einen wichtigen Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung zu leisten. Neben der **architektonischen Qualität** ist die **Qualität der Freiräume** von grosser Bedeutung.
- Das **Gebiet Bahnhof** eignet sich aufgrund der zentralen Lage für eine städtebauliche Verdichtung. Die **Planung soll über das gesamte Gebiet** erfolgen. Diese gesamtheitliche Planung ist vorzuziehen, sobald eine konkrete Entwicklung im Bahnhofgebiet seitens der Grundeigentümer/innen angedacht wird. Die Anforderungen des ÖV und dessen Kundschaft sind besonders zu berücksichtigen.

Ortsbild

- Das Ortsbild hat als Erscheinungsbild einer Ortschaft identitätsstiftende Wirkung und trägt zum Wohlbefinden der Bevölkerung (Lebensqualität) und zur ortsspezifischen Kultur bei. Neben der **Qualität der Bauten** ist auch die **Qualität des Aussenraums/Strassenraums** von Bedeutung. Wichtige Aspekte sind auch der Landschafts- und Umgebungsschutz, die Verkehrsplanung und die Wohnqualität. Insbesondere im Rahmen von Verdichtungen ist der Siedlungsgestaltung besonders Rechnung zu tragen.
- Der Dorfkern zeichnet sich insbesondere durch die historischen Bauten, Siedlungsstrukturen und Strassenräume aus. Er bietet Raum für Wohnen, Arbeit/ öffentliche Verwaltung, Bildung, Kultur und Freizeit sowie eine gute Verkehrserschliessung. Ziel ist es, den **attraktiven Dorfkern** weiterhin zu erhalten und zu fördern, das **Dorfleben** zu stärken sowie Voraussetzungen für ein **vielfältiges Nutzungsangebot** aufrechtzuerhalten und zu schaffen.
 - Dazugehörige Stichworte: Kompakte Bauweise, Mischnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen der Erdgeschosse, Voraussetzungen für Aktivitäten auf dem Dorfplatz erhalten, Behörden unterstützen private Initiativen, öffentliche Plätze und Freiflächen erhalten, aufwerten und neu anlegen.

Regionalzentrum mit Verwaltungs- und Dienstleistungsangebot

- In der Gemeinde Stans als Kantonshauptort und Regionalzentrum werden diverse kantonale und regionale Verwaltungs- und Dienstleistungen angeboten, welche zu erhalten und zu ergänzen sind.
 - **Flächen** für entsprechende Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung sind zu **überprüfen und bei Bedarf sicherzustellen**.
 - Für regionale und kantonale Dienstleistungen wie beispielsweise Schulen, Spitäler und soziale Einrichtungen sind bei Bedarf entsprechende Flächen zu sichern und freizuhalten. Dabei spielt die Erschliessung mit ÖV, mit dem Velo und zu Fuss eine sehr wichtige Rolle.
 - Für die zukünftige **Erweiterung des «Weidli»** (Stiftung für beeinträchtigte Personen) soll Raum gesichert werden.

Erschliessung neuer Einzonungen und Aufzonungen

- Neue Erschliessungen: Gebiete Hostatt, Obere Steinersmatt.

Energie im Gebäudebereich

- Gestützt auf die Energieplanung Stans ist insbesondere dafür zu sorgen, dass die **Nutzung erneuerbarer Energien** und Abwärme gesteigert, die **Nutzung von einheimischen Energieträgern** für die Heizungssysteme und Warmwasser-Aufbereitung gefördert und die Stärkung der **Versorgungssicherheit** in der Gemeinde gewährleistet wird. (2.3.1 Grundsatz Energieplanung)

Grünräume

- Eine **gestalterische Aufwertung** der Siedlungsgebiete ist in erster Linie durch die Schaffung von optischen Grünverbindungen, insbesondere entlang von Verkehrsachsen zu erreichen. Dabei ist neben dem visuellen auch der ökologische Aspekt von Bedeutung.

4.2.3 Stanser Altersleitbild 2030

- Vision für die Alterspolitik 2030:
Stans ist eine generationenfreundliche Gemeinde. Das alters- und familienfreundliche Umfeld unterstützt eine grosse Selbständigkeit und aktive Teilnahme am sozialen Leben bis ins hohe Alter. Ältere Menschen können in Stans **verschiedene Wohnformen wählen und sich dabei auf ein breites Angebot an Dienstleistungen und Betreuungsformen stützen**. Stans fördert ein selbstbestimmtes Altern in Würde.

4.2.4 Energie- und Klimastrategie

- Die Energie- und Klimastrategie der Energiestadt Gold Stans ist ein Bekenntnis, das Mögliche zu unternehmen, um per 2050 die Treibhausgasemissionen auf **netto null** zu reduzieren und den **negativen Klimawandelauswirkungen beizukommen**. Sie verschärft insbesondere die für die Gemeinde intern geltenden Ziele.
- In verschiedenen Handlungsfeldern werden **Massnahmen** definiert. Folgende sind für die Immobilienstrategie von Bedeutung:
 - Handlungsfeld 1: Die Gemeinde erarbeitet Planungen, welche die Klimaanpassung sowie die Energie- und Flächeneffizienz, im Weiteren die Biodiversität begünstigen.
 - Handlungsfeld 3: Der Zubau mit Photovoltaik schreitet voran.
 - Handlungsfeld 5: Für die gemeindeeigenen Gebäude und Anlagen gelten folgende Ziele: Strom aus 100% erneuerbarer Energie, keine neuen fossile Heizinfrastrukturen mehr einbauen, Wärme- und Kälteversorgung erfolgt bis ins Jahr 2030 überwiegend aus erneuerbarer Energie, für Sanierung und Neubau werden, wo sinnvoll und möglich, beste energetische Standards angewendet.

4.2.5 Verkehrskonzept Stans

- Das Verkehrskonzept vom 23. Januar 2023 lehnt sich an die 4-V-Strategie an (Verkehr vermeiden, Verkehr verlagern, Verkehr verträglicher machen, Verkehrsmittel vernetzen). Es erfordert zur Umsetzung unter anderem **verschiedene Infrastrukturausbauten**.
- Gemäss Konzept sind für den motorisierten Individualverkehr Vorhaben zur Strassenraumgestaltung, zur Beseitigung von Netzengpässen oder die Verbreiterung und Ausbau bestehender Anlagen vorgesehen. Im Bereich Veloverkehr geht es beispielsweise um die Veloverkehrsinfrastruktur, eine bessere Knotengestaltung oder um Veloabstellplätze. Für den Fussverkehr stehen unter anderem die Schliessung von Netzlücken oder die Sicherstellung durchgängiger Verbindungen im Vordergrund. Und im öffentlichen Verkehr sollen Vorhaben im Bereich Haltestelleninfrastruktur oder zur Umgestaltung des Bushofs Bahnhof Stans angegangen werden.

- Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse innerhalb des Siedlungsgebiets sind solche Infrastrukturausbauten allerdings nur **sehr schwer umsetzbar**.

4.2.6 Finanzpolitik 2025 – 2029

- Für die Jahre 2025 – 2029 hat der Gemeinderat fünf finanzpolitische Ziele festgelegt (Ziele Nr. A bis E). Wichtig für die Immobilienstrategie ist hauptsächlich Ziel C, welches eine **konsequente Investitionsplanung** mit Fokus auf die gebundenen Ausgaben und eine **realistische Budgetierung der Investitionen** einverlangt. Im Zwischenbericht 2023 wird diesbezüglich festgehalten, dass die Investitionen (bezogen auf das Jahr 2024) nicht höher budgetiert werden sollen als im Finanzplan vorgesehen. Zudem sei kritisch zu hinterfragen, ob aufgrund der vorhandenen Kapazitäten alle entsprechenden Investitionen auch tatsächlich umgesetzt werden können.
- Relevant ist ferner das finanzpolitische Ziel D. Dieses fordert eine jährliche Auseinandersetzung mit den finanzpolitischen Zielen und deren Indikatoren sowie gegebenenfalls die Ergreifung von Korrekturmassnahmen. Dies betrifft auch die Investitionsmöglichkeiten.

4.3 Fazit

In den nächsten Jahren strebt der Gemeinderat ein **moderates Wachstum** bezüglich Bevölkerung und Beschäftigten an. Dieses soll durch Einzonungen wie auch durch Verdichtung ermöglicht und unterstützt werden.

Wichtig ist dem Gemeinderat eine **qualitätsorientierte Entwicklung** mit einer Stärkung der Zentrumsfunktion, des Wirtschaftstandortes, der Schulstandorte wie auch der Wohnqualität, beziehungsweise der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität mit Spiel-, Sport- und Begegnungsorten. In den nächsten Jahren stehen in diesem Zusammenhang verschiedene Vorhaben zur Umsetzung des Verkehrskonzeptes oder hinsichtlich verbesserter Massnahmen zum Hochwasserschutz (Bachumlegung) an. Diese tangieren das Grundeigentum der Gemeinde (wie auch von Privaten) und soll in der Immobilienstrategie abgebildet werden.

Energieeffizienz und die Nutzung einheimischer, **erneuerbarer Energieträger** gelten als Ziel auch für die gemeindeeigenen Immobilien. Von der Energiestrategie angesprochene Themen sind: Grünraum, Anpassung an Klimawandel, Energieeffizienz/-versorgung Gebäude, Verkehr.

Für die Immobilienstrategie stellt sich die Frage, **welche Beiträge die gemeindeeigenen Immobilien zur obenannten Entwicklungsrichtung beisteuern können**, namentlich hinsichtlich des Bedarfs nach

- preisgünstigen und generationenübergreifenden, altersgerechten Wohnungen,
- Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes und Nutzung der sich bietenden Entwicklungspotenziale (z.B. am Bahnhof),
- Raumsicherung und Vergrösserung des Handlungsspielraums zur Realisierung von Infrastrukturvorhaben (Verkehr, Hochwasserschutz, ...).

Eine strategische Frage ist, ob und inwiefern die Gemeinde eine **aktivere Rolle zur Steuerung des Wachstums** in die gewünschte, qualitätsorientierte Richtung einnehmen soll und kann.

5 Ziele

Aus den bisherigen Darlegungen werden Ziele abgeleitet, zu denen die gemeindeeigenen Immobilien Beiträge leisten sollen.

Ziele	Kriterien / Leitlinien
Erfüllung von Gemeindeaufgaben mit Vorbildfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • an Bedürfnissen von Bevölkerung und Gewerbe orientiert • Haushälterischer Umgang mit Steuermitteln • Schule, Schulraumentwicklung
Inwertsetzung von Potenzialen (als Regionalzentrum, Wohnstandort, Wirtschafts- und Verwaltungsstandort, für mehr Wertschöpfung)	<ul style="list-style-type: none"> • Chance zur «nachhaltigen Lenkung des Wachstums» • Verdichtung / Aufwertung Siedlungsgebiet • Flächen effizienter, wirtschaftlicher nutzen
Steigerung der Wohnattraktivität; Aufenthalts- und Nutzungsqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Preisgünstige / generationendurchmischte / altersgerechte Wohnungen • Spiel-, Sport- und Begegnungsorte • Grünräume • Verkehr • Hochwasserschutz • Partizipation
Ökologische Optimierung	<ul style="list-style-type: none"> • Strom aus 100% erneuerbarer Energie • keine neuen fossile Heizinfrastrukturen mehr einbauen • Wärme- und Kälteversorgung erfolgt bis ins Jahr 2030 überwiegend aus erneuerbarer Energie • für Sanierung und Neubau werden beste energetische Standards angewendet.

6 Bestands- und Bedarfsanalyse

Das Immobilienportfolio der Gemeinde wird in Gruppen unterteilt und hinsichtlich Bestand und Bedarf einer Analyse unterzogen. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse pro Immobiliengruppe stichwortartig festgehalten.

6.1 Gruppe Schulzentren

- Bestand:
 - SZ Turmatt: Zustand gut, laufender Unterhalt, Fussballplatz auf Schattenseite und ohne Drainage, Sammelstelle mit Lärmemissionen bzw. suboptimal gelöst, Parkplatz in Schulhausnähe fraglich. Aufwertung Umgebung und Pausenplatz seit Bauabschluss ausstehend.
 - SZ Kniri: erst kürzlich saniert, Zustand gut, laufender Unterhalt.
 - SZ Pestalozzi: Umsetzung Sanierung mit Aufstockung wie geplant.
 - SZ Tellenmatt: Zustand gut, laufender Unterhalt, grössere Sanierungsarbeiten stehen erst in circa 10 Jahren an.
 - Mehrzweckgebäude Spritzenhaus: laufender Unterhalt, in nächsten 10 Jahren grössere Erneuerungen zu erwarten (Dachsanierung, ...), schutzwürdig A.
 - Handlungsbedarf: wenig erkannt.
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr): auf absehbare Zeit sind die Kapazitäten für absehbaren Bedarf (inkl. Tagesstrukturen) mit den bestehenden Schulzentren gesichert; siehe dazu auch Schulraumplanung für die Oberstufe (2020).
 - Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial:
 - mit Ausnahme SZ Kniri bestehen in den anderen Schulzentren Potenziale zur Erweiterung
 - SZ Turmatt mit grossen Potenzialen zur Erweiterung in die Fläche oder in die Höhe mit Aufstockungen.
 - langfristiger Standort Naturkindergarten festlegen

6.2 Gruppe Verwaltung

- Bestand: Gemeindehaus
 - Funktional suboptimale Grundrisse/Raumeinteilung, die kaum veränderbar sind. Mögliche Erweiterungen oder Verdichtung wären zu prüfen.
 - Baulicher Erneuerungsbedarf (energetische Sanierung erforderlich, Erneuerung Sanitäranlagen, ...).
 - Handlungsbedarf: gross.
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr): Verwaltung im Zuge Bevölkerungswachstum und zunehmender Regulierung tendenziell wachsend (z.B. Soziales, Bauamt, Steuern, ...).

- Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial: am gegenwärtigen Standort mutmasslich wenig gegeben (evtl. kleine Sanierung/Erweiterung). Mittel-/langfristig ist nach einer umfassenderen Lösung Ausschau zu halten (evtl. im Rahmen eines Ersatzneubaus am bestehenden Standort; evtl. an einem neuen Standort).

6.3 Gruppe Werke

- Bestand:
 - Werkhof: geteilte Nutzung mit Wasserversorgung (plus Wohnung), Werkhof ist in die Jahre gekommen und stark sanierungsbedürftig, enge Platzverhältnisse erschweren einen effizienten Betrieb (siehe Grundlagen für Konzept, 27. Oktober 2023).
 - Stützpunktfeuerwehr: wird zurzeit saniert (energetisch, Dach, Fernwärmeanschluss), Absichten/Idee des Kantons/Sachversicherung hinsichtlich Verlagerung der Stützpunktfeuerwehr an die Kreuzstrasse und Zusammenlegung mit Blaulichtorganisationen.
 - Handlungsbedarf: gross für Werkhof (Variantendiskussion führen), klein für Stützpunktfeuerwehr
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr): Werkhof mit zusätzlichem Platzbedarf; Bedarf Stützpunktfeuerwehr hauptsächlich durch Kanton (70%) getrieben.
 - Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial: wäre für den Standort der Stützpunktfeuerwehr vorausschauend zu prüfen.

6.4 Gruppe Sport und Freizeit

- Bestand:
 - Jugendkulturhaus Senkel: 12jährig, Zustand gut, Flachdach (Vor- und Hauptdach) mit Problemen, Vorplatz mit grossem Potenzial
 - BSV-Halle: erst vor kurzem erstellt, im Unterbaurecht abgegeben.
 - Sportanlage Eichli (inkl. Aussenanlagen, Kunstrasen): Kunstrasen vor circa 4 Jahren erneuert, laufender Unterhalt, Realisierung Eichli-Park 2024, Eichli-Halle ist 40jährig und weist Erneuerungsbedarf auf (Sanierung Dach und anderes anstehend).
 - Spielplätze (St. Josef, Schlüsselmätteli, Alter Postplatz 3 / Steinmättli): laufender Unterhalt, Steinmättli mit Sanierungsbedarf.
 - Handlungsbedarf: wenig erkannt.
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr):
 - Bedarf für Immobiliengruppe Sport und Freizeit grundsätzlich auch künftig gut abgedeckt.
 - Mit Bevölkerungswachstum steigen auch die Bedürfnisse nach Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten; getrieben auch durch das Aufkommen neuer Sportarten.
 - Sportanlage Eichli: zusätzlicher Platzbedarf von Anspruchsgruppen/Vereinen vor allem im Bereich Halle (z.B. fehlende Garderoben, WC, Verpflegung etc.) aber auch Aussenplätze.

Nutzungen sind durch einen Mix aus Baurechtsverträgen und Pachtverträgen mit der Genossenskorporation Stans geregelt, die aber nicht die ganze Fläche der Sport- und Freizeitanlage umfassen (Potenzial für Bereinigung ist gegeben, mit der alles mit Baurechten geregelt wird).

- Spielplatz Steinmättli, Sanierung nötig
- Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial: Raumpotenzial für weiteren Ausbau der Sportanlage Eichli ist vorhanden (Zone für öffentliche Zwecke erlaubt höhere Bauten / Aufstockung Dreifachhalle; Parkplatz BSV-Halle als weiteres Potenzial).

6.5 Gruppe Wasserversorgung

- Bestand:
 - Die Wasserversorgung ist gesetzlich verpflichtet, periodisch einen Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) zu erstellen. Der Bestand kann aus dem Dokument Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP 2016, 5. April 2017 herausgelesen werden. Die Immobilien der Wasserversorgung (Verwaltungsvermögen) bestehen zu circa 80% aus dem Rohrnetz und zu circa 20 % aus Gebäuden.
- Bedarf:
 - Aus dem Generellen Wasserversorgungsprojekt GWP 2016, 5. April 2017 ergibt sich der Handlungsbedarf, bzw. die Erneuerungsstrategie/Prioritäten, welche durch den Betrieb umgesetzt werden. Genannt werden hauptsächlich die Erneuerung (Ersatzbauten, Sanierungen, Zusammenlegungen) und der Ausbau von Leitungen und Anlagen: Die Erneuerung des Leitungsnetzes ist erforderlich, um eine Überalterung des Netzes zu verhindern. Eine erste Ausbauphase sollte das Grundwasserpumpwerk Ober Milchbrunnen, den Ersatz des Reservoirs Kniri sowie den Ausbau der Transportleitung Büren–Stans beinhalten. In einer zweiten Ausbauphase können gemäss GWP die Reservoirs Klostermatt, der Ausbau der Transportleitung zwischen Ober Milchbrunnen und Klostermatt sowie weitere Netzerweiterungen und Ringschlüsse angegangen werden. Eine Aktualisierung des GWP ist ab 2026 vorgesehen.

6.6 Gruppe Wohnen spezial

- Bestand: «Ensemble Mettenweg», alles in Zone für öffentliche Zwecke
 - Wohnhaus «Centro»: Projekt Komplettsanierung läuft (Kostenvoranschlag, Sachgeschäft), Unterschutzstellung geplant, künftige Nutzung: preisgünstiges / nachfamiliäres Wohnen.
 - Altes Wohnhaus Mettenweg: aktuell Asylnutzung durch Kanton, Projekt Komplettsanierung läuft, Studienauftrag abgeschlossen, Vorprojekt ab 2025, künftige Nutzung: preisgünstiges / nachfamiliäres Wohnen.
 - Pflgewohnhaus Mettenweg: neu erstellt.
 - Handlungsbedarf: gering.
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr): Beitrag zur Abdeckung des Bedarfs nach preisgünstigem / nachfamiliärem Wohnen.

- Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial: keines.

6.7 Gruppe Landwirtschaft

- Bestand:
 - Buochserstr. 49 (Milchbrunnen): Bauernhaus, Status schutzwürdig B, guter Zustand, wurde jüngst saniert, grosser Gaden und Umland (70'600 m2).
 - Wiederkehrweid 1: Land 21'200 m2 mit Haus, Kanalisationsanschluss wird realisiert, Zustand i.O.
 - Bürgerheim, Gemüsegarten Buochserstrasse: 492 m2.
 - Handlungsbedarf: gering.
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr): kein Gemeindebedarf für landwirtschaftliche Nutzung, zunehmender Bedarf allenfalls im Zusammenhang mit einer aktiven Bodenpolitik. Teilfläche allenfalls zur Nutzung für Gemüsegarten betrieben durch Weidli und Mettenweg (als Gebrauchsleihe); Realersatz für Hochwasserschutzprojekt.
 - Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial: Potenzial Buochserstr. 49 / Bauernhaus / Umland ist zu klären.

6.8 Gruppe Verkehrsflächen, Parkierung

- Bestand:
 - Verkehrsflächen
 - Garagen/Parkplätze
 - Handlungsbedarf: gering
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr):
 - Bedarf tendenziell ansteigend zur Realisierung der Massnahmen gemäss Verkehrskonzept in den Bereichen motorisierter Individualverkehr, Fuss- und Veloverkehr und öffentlicher Verkehr.
 - Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial:
 - Potenzial gross zum Einsatz von Flächen zu Gunsten umfangreicher Entwicklungsvorhaben, vor allem um den Bahnhof (gute Frequenzlage, eher unternutzt); oder zu Gunsten von Arrondierungen/Aufwertung von Bebauungsflächen.
 - Bzgl. Verkehrsflächen und Parkierung sollen künftig im Rahmen von integralen Projekten **Strassenraumgestaltungen** mit sickerfähigen Flächen und Bepflanzungen umgesetzt werden. Ausserdem besteht Bedarf für zusätzliche **Veloabstellanlagen** und eine Umgestaltung des **Dorfplatzes** könnte ein Thema werden.
 - Zu berücksichtigen wird auch ein allfälliges Parkleitsystem sein. Insbesondere sollen mind. die **Car-Parkplätze** auf dem Steinmättli wegfallen resp. verschoben werden (z.B. in Richtung Turmatt / Gemeindeplatz)

6.9 Gruppe übrige Gemeindeinfrastruktur

- Bestand:
 - «Bahnhof Nord» mit Bahnhofplatz 4 / Bürogebäude (Bushaltestelle, Veloparkplatz, Buffetgebäude, Strasse): Gebäude mit Status schutzwürdig B, laufender Unterhalt, energetische Sanierung drängt sich auf (Isolation, Fenster).
 - «Bahnhof Süd» mit Landparzellen um/am Bahnhof (Zickzackbrunnen, Veloparkierung), in Entwicklung.
 - Friedhof: laufender Unterhalt.
 - Luftschutzräume SZ Kniri / St. Klara, zurzeit läuft eine Überprüfung der Schutzräume (Ergebnisse abwarten).
 - Zivilschutzanlage Steinmättli: grosse Anlage für 100 Personen, aktiv, durch Armee genutzt, zurzeit läuft eine Überprüfung der Schutzräume (Ergebnisse abwarten).
 - Franzosengaden: geschützt, stark sanierungsbedürftig (Stockwerk wegen Einsturzgefahr nicht benutzbar).
 - Kapelle Mettenweg: geschützt, Sanierung 1989, Erneuerung Fenster und Vordach geplant (2024).
 - Handlungsbedarf: Bahnhofplatz 4 / Bürogebäude, Franzosengaden, Kapelle, evtl. LSR/SZA (Ergebnisse abwarten).
- Bedarf:
 - Abschätzung künftiger Bedarf (weniger – gleich – mehr):
 - Friedhof: Platzbedarf tendenziell abnehmend, grundsätzliche Möglichkeit zur Inwertsetzung des Naherholungspotenzials (Gartenanlage, ruhige Lage, Aussicht).
 - Luftschutzräume/Zivilschutzräume: zurzeit läuft eine Überprüfung der Schutzräume (Ergebnisse abwarten).
 - Abschätzung künftiges Entwicklungspotenzial:
 - «Bahnhof Nord»: hoch
 - «Bahnhof Süd»: hoch
 - Friedhof: mittel

6.10 Übergreifende Beurteilung Normenkonformität und Störfallsicherheit

Sämtliche Objekte werden periodisch auf die Normenkonformität und Störfallsicherheit geprüft. Dazu gehören sämtliche Bereiche der Normen und Vorschriften. Als Grundlage für diese Überprüfungen gilt die Verpflichtung, Objekte gemäss den aktuellen Normen zu erhalten. Dies wiederum lässt sich aus dem Obligationenrecht und weiteren Gesetzen ableiten.

Dazu gehört die Erdbebensicherheit, bei der sich in den letzten Jahren die Normengrundlagen geändert haben und die Anforderungen erhöht wurden.

Die Überprüfung der einzelnen Objekte wird im Rahmen der Priorisierung der einzelnen Objekte durchgeführt und läuft über mehrere Jahre verteilt.

Ergebnisse aus den Überprüfungen können sich allfällig auf die Priorisierung von Umsetzungen auswirken.

6.11 Auswirkung der Siedlungsentwicklungsprognosen

Siedlungsentwicklungen stehen mit geplanten Überbauungen an. Folgen aus den anstehenden Entwicklungen sollen erkannt und frühzeitig erforderliche Massnahmen geplant werden.

7 Strategie und Massnahmen

7.1 Aktive Bodenpolitik der Gemeinde

Mit dem gegenwärtigen, gemeindeeigenen Immobilienbestand sind die Möglichkeiten zur Mitgestaltung der Zukunft, beziehungsweise zur Zielerreichung eher beschränkt. Die Gemeinde ist in weiten Teilen auf die Mitwirkung anderer Eigentümer angewiesen. Ob und wie es gelingt, die Ziele der Immobilienstrategie zu erreichen, ist nicht zuletzt vom Rollenverständnis der Gemeinde abhängig.

Zur Erreichung der Ziele will die Gemeinde künftig mehr Verantwortung übernehmen und den eigenen Handlungsspielraum vergrössern. Sie will eine aktive Rolle einnehmen, welche über die gegenwärtigen Möglichkeiten hinausgeht wie beispielsweise die Steuerung über die Zonenplanung und das Baureglement oder mittels Vorgaben für Gestaltungspläne im Rahmen von Einzonungen.

Der **Gemeinderat beabsichtigt grundsätzlich, künftig eine aktive Bodenpolitik zu betreiben**, die dazu dienen soll,

- den Handlungsspielraum zu vergrössern,
- Entwicklungen zu initiieren, zu steuern und zu beschleunigen,
- schwierige Eigentümerstrukturen zu entflechten,
- nachhaltige und den Planungsabsichten der Gemeinde entsprechende Projekte zu fördern,
- Grundeigentümern Realersatz anzubieten, wenn deren Grundstücke sich für Nutzungen im öffentlichen Interesse eignen,
- Arrondierungen von Grundstücken und Landumlegungen zu ermöglichen und damit zu einer häuslicheren und nachhaltigen Bodennutzung beizutragen.

Aktive Bodenpolitik bedeutet, dass die Gemeinde strategisch wichtige Objekte oder Flächen erwirbt, sich (Teil-) Flächen sichert, um diese zielgerichtet einsetzen zu können.

Konkrete, mögliche **Einsatzzwecke** sind:

- Nutzung der Potenziale zur Bahnhofentwicklung (Initiierung und Steuerung Entwicklungsprozesse «Bahnhof Nord» und «Bahnhof Süd»)
- Förderung der Bereitstellung preisgünstigen Wohn- oder Gewerberaums
- Sicherung von Zentrumsfunktionen (z.B. gewerbliche Diversität, Zukunft Detailhandel)
- Unterstützung Optimierung der Verkehrsinfrastruktur
- Umsetzung von Hochwasserschutz-Massnahmen

Wie ein Blick auf andere Gemeinden mit einschlägigen Erfahrungen zeigt, stehen der Gemeinde Stans grundsätzlich folgende **Möglichkeiten** zur Verfügung:

- Punktueller Grundstückerwerb mit Zustimmung der Stimmbürgerschaft,
- Bereitstellung eines Mehrjahreskredites für den Erwerb von Grundstücken durch die Stimmbürgerschaft,
- Auslagerung der Immobilientätigkeit aus der Verwaltung in ein eigenständiges Rechtsgefäss (wie eine Immobilienstiftung oder ein Fonds),
- Grundstückerwerb im Rahmen einer gemischtwirtschaftlichen Unternehmung (Public Private Partnership zum Beispiel in Form einer Aktiengesellschaft).

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen sind **einzelne Grundstückerwerbe in Form von Sachgeschäften und mit Zustimmung der Stimmbürgerschaft** möglich. Die Vorbereitungen dazu erfordern aber viel Zeit, was unter Umständen dazu führen kann, dass das Grundstück an einen rascher handelnden und entscheidungsfreudigeren Käufer geht. Der Gemeinderat will daher eingehender **prüfen, welche anderen Möglichkeiten (siehe oben) für Stans opportun sind**, um viel rascher und flexibler auf Verkaufsabsichten von Eigentümern reagieren zu können.

Im Sinne einer aktiveren Bodenstrategie kann der Gemeinderat vor diesem Hintergrund grundsätzlich folgende Stossrichtungen verfolgen:

1. **Kommunikation über Absichten der Bodenpolitik:** Der Gemeinderat richtet sich an die Bevölkerung und an Immobilieneigentümer und äussert die Offenheit gegenüber Verkaufsangeboten und unterstreicht das Interesse, Grundstücke zielgerichtet zu erwerben.
2. **Aktive Identifikation von Entwicklungspotenzialen:** Entwicklungspotenziale werden beurteilt, verfolgt und für die Gemeinde strategisch relevante Immobilien identifiziert (zum Beispiel in den Gebieten Hostatt, Lehli, Stans West). Sie werden mit den geeigneten Instrumenten auf die politische Landkarte gesetzt und im Dialog mit Anspruchsgruppen (Kommissionen, Parteien, Genossenscorporation, Vereine, Kirchen, grössere Eigentümer, ...) diskutiert und beurteilt.
3. **Reaktives Handeln, sobald Verkaufsabsichten bekannt werden:** Sobald konkrete Kauf-Optionen bekannt werden, bringt sich die Gemeinde als mögliche Erwerberin ein. Grundlage dazu bildet eine Kriterienliste, welche das Interesse der Gemeinde konkretisiert. Die Kriterien gilt es noch auszuarbeiten (zum Beispiel Mindestgrösse, Lage/Objekt zur Initiierung oder Steuerung von Prozessen geeignet). Kriterienlisten sind prioritär erforderlich für die Einsatzzwecke preisgünstiger Wohnraum, Verkehrsinfrastruktur und Hochwasserschutz.

Nächster Schritt: Auf der Grundlage dieser Auslegeordnung zu Inhalt und Möglichkeiten einer Bodenpolitik **gilt es für den Gemeinderat, die Strategie Bodenpolitik konkreter auszugestalten**. Zwei unterschiedliche Strategie-Optionen für eine künftige Bodenpolitik wurden andiskutiert, wobei auch Zwischenvarianten möglich sind:

- defensivere Strategie, welche hauptsächlich die bodenpolitischen Absichten kommuniziert und den Fokus auf die bessere Nutzung der gemeindeeigenen Objekte und Flächen legt,
- offensivere Strategie, welche die Bodenpolitik visionär angeht und aktiv Entwicklungspotenziale bzw. Möglichkeiten für Zukäufe von Flächen und deren gezielte Inwertsetzung identifiziert (z.B. für preisgünstigen Wohnraum).

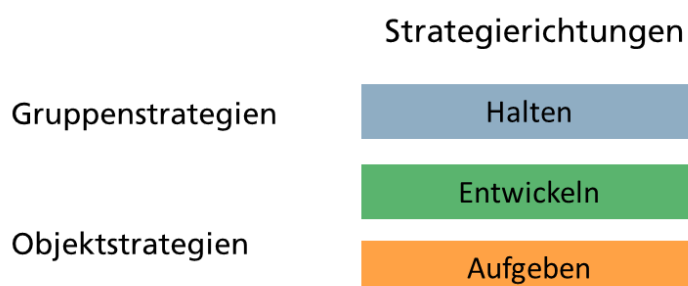
Konkrete **Aufgaben und Verantwortlichkeiten**, die sich je nach Ausgestaltung der Bodenpolitik ergeben, wären:

- Absichten kommunizieren / Optionen beobachten: Abteilung Immobilien, Gemeinderäte im Rahmen ihrer üblichen Kontakte,
- Kriterienlisten definieren: Abteilung Immobilien, Gemeinderat,
- Leads aufnehmen und bearbeiten: Gemeindepräsident, Ressort Kultur / Sport / Immobilien, Abteilung Immobilien (Verantwortung fallweise),
- Zwischen- und Grundsatzentscheide: Gemeinderat,
- Beurteilung/Beratung:
 - Politisch-finanzhaushaltrechtlich: Finanzkommission
 - Politisch-fachlich: Es fehlt eine Kommission, welche grosse Projekte der Abteilung Immobilien aus einer politischen, fachlichen Optik beurteilen kann. Es ist zu prüfen, ob dafür (wieder) eine Liegenschaftskommission eingesetzt werden kann.
- Vorbereitung Sachgeschäft: Abteilung Immobilien, Ressort Kultur / Sport / Immobilien.

7.2 Strategierichtungen

Für die einzelnen Immobiliengruppen bzw. Objekte können verschiedene Strategierichtungen verfolgt werden. Auf der übergeordneten Ebene geht es zunächst darum, ob die Gebäude im Immobilienbestand der Gemeinde

- behalten werden, jedoch keine grossen Investitionen über den normalen Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwand hinaus getätigt werden (Halten),
- entwickelt werden, also bewusst investiert wird (Entwickeln) oder
- aufgegeben werden, sei es durch Verkauf/Abgabe im Baurecht oder durch Abbruch mit Halten des Grundstücks als längerfristige Reserve (Aufgeben).



In einer vertieften Betrachtung werden diese drei Strategierichtungen verfeinert. Dazu sind teilweise detailliertere Planungen (z.B. Machbarkeitsstudien) notwendig.

1 Halten	
1.1 Abwarten	1.2 Instandhaltung / Instandsetzung
<ul style="list-style-type: none"> - noch keine Entscheidung über weitere Nutzung - minimale Instandhaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - im bisherigen Umfang beibehalten - Werterhalt

2 Entwickeln			
2.1 Umbau / Sanierung	2.2 Erweiterung	2.3 Ersatzneubau	2.4 Projektentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> - innerhalb des bestehenden Objekts - Werterhalt 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstockung / Ausbau / Anbau - Nutzungserhöhung 	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau und Neubau auf bestehendem Grundstück 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung in einem übergreifenden Kontext

3 Aufgeben	
3.1 Grundstücksreserve	3.2 Verkauf / Abgabe
<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch Objekt und / oder Halten als Reserve 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkauf oder Abgabe im Baurecht

7.3 Gruppen- und Objektstrategien

Im Folgenden werden die Strategien sowie dazugehörige Massnahmen zum Umgang mit den einzelnen Immobiliengruppen festgehalten. Wo es abweichende Strategien für einzelne Immobilien gibt, werden diese ebenfalls wiedergegeben.

7.3.1 Gruppe Schulzentren

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten - Instandhaltung
- Abweichende Objektstrategie für SZ Turmatt: Entwickeln – Projektentwicklung. Massnahmen sind
 - Erarbeitung einer **Volumenstudie** über die ganze Anlage: Überprüfung der generellen bautechnischen und -rechtlichen Möglichkeiten für eine erweiterte Schulnutzung wie auch für zusätzliche Nutzungsoptionen. Das heisst, Prüfung einer Gesamterweiterung bzw., ob und in welcher Form Zusatznutzungen (Gemeindehaus, preisgünstige Wohnformen Sammelstelle) am Standort untergebracht werden können.
 - **Abgleich mit Nutzungsbedarf:** Bedarfsabklärungen für Zusatznutzungen (Gemeindehaus, preisgünstige Wohnformen, Sammelstelle) vertiefen und mit Volumenstudie abgleichen.
- Nächster Schritt: Für das SZ Turmatt ist eine Volumenstudie zu erarbeiten.

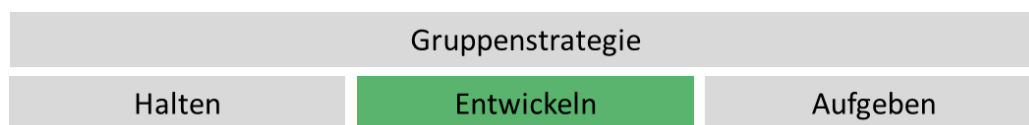
7.3.2 Gruppe Verwaltung

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Entwickeln - Projektentwicklung
- Das Gemeindehaus, beziehungsweise der Gemeindehausstandort soll weiterentwickelt werden. Als denkbare Optionen stehen im Raum:
 - Verdichtung und/oder Erweiterung am bestehenden Standort,
 - Umzug der Gemeindeverwaltung an einen neuen Standort (zum Beispiel Entwicklungsgebiete «Bahnhof Nord», «Bahnhof Süd», Turmatt) und Umnutzung des bisherigen Standorts für preisgünstigen Wohnraum (zum Beispiel mittels Abgabe an Dritte im Baurecht).
- Um die Optionen besser beurteilen zu können, sind die notwendigen Grundlagen zu schaffen und folgende Massnahmen zu ergreifen:
 - Detaillierte **Bedarfsabklärungen** hinsichtlich des notwendigen Raums zur Erfüllung der künftigen Gemeindeaufgaben:
 - Wie entwickeln sich die Treiber der Gemeindeaufgaben? (Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, Zunahme Regulierungsdichte, mögliche Übernahme von Aufgaben anderer Gemeinden und andere)
 - Welche Auswirkungen haben diese Entwicklungen auf den künftigen Raumbedarf?

- Wie soll der künftige Raumbedarf gedeckt werden (zentral oder dezentral)? Welche Aufgaben sollen zentralisiert werden (Immobilien, Gesamtschulleitung, Wasserversorgung)?
- **Machbarkeitsabklärungen** für den bisherigen Gemeindehausstandort:
 - Bautechnische Möglichkeiten zur Verdichtung und/oder Erweiterung
 - Planungsrechtliche und bautechnische Möglichkeiten für alternative Wohnnutzung
- Möglichkeiten an **alternativen Gemeindehausstandorten weiterverfolgen** («Bahnhof Nord», «Bahnhof Süd», Turmatt).
- Nächster Schritt: Die Bedarfsabklärungen sind anzugehen, so dass Zwischenentscheide möglich werden. Machbarkeitsabklärungen für den bisherigen Gemeindehausstandort sind zu tätigen.

7.3.3 Gruppe Werke



- Gruppenstrategie Entwickeln - Projektentwicklung
- Werkhof: Eine Arbeitsgruppe hat sich bereits mit einer Analyse und mit Schlussfolgerungen hinsichtlich der Entwicklung des Werkhofs auseinandergesetzt (siehe Grundlagen für Konzept, 27. Oktober 2023). Sie zeigt mögliche Varianten auf:

Variante 0: Keine Veränderung, lediglich Unterhalt des Bestandes

Variante 1: Erweiterung Büro / Aufenthalt so bald Mietende kündigen

Variante 2: Neubau

Variante 3: Kombination V1/ V2 etappiert

Aufgrund des ausgewiesenen Handlungsbedarfs kommt nur eine Gesamtlösung in Frage (Variante 2: Neubau). Alternativ zum bestehenden Standort **soll ein neuer Standort näher zum Dorfzentrum geprüft werden.**

Kurz- und mittelfristig sind am Werkhof nur Instandhaltungsmassnahmen oder Optimierungen im Kleinen vorzusehen, jedoch keine grösseren Erneuerungsinvestitionen oder Ausbauten (z.B. PV-Anlage), die einer Gesamtlösung widersprechen würden.

- Für die Stützpunktfeuerwehr ergibt sich eine abweichende Objektstrategie: Halten – Instandhaltung. Die Planung von Nutzungsalternativen wird zweckmässigerweise erst dann in Gang gesetzt, wenn sich die **Verlegung der Stützpunktfeuerwehr verbindlicher abzeichnet**. Mit Blick auf die Fülle von Vorhaben, hat die Prüfung von Nutzungsalternativen am bestehenden Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine untergeordnete Bedeutung.
- Nächster Schritt: Für den Werkhof ist ein alternativer Standort näher zum Dorfzentrum zu prüfen. Sobald sich die Verlegung der Stützpunktfeuerwehr verbindlicher abzeichnet, ist die Planung von Nutzungsalternativen für den bestehenden Standort anzugehen.

7.3.4 Gruppe Sport und Freizeit

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten – Instandhaltung
- Abweichende Objektstrategie für Sport- und Freizeitanlage Eichli: Entwickeln – Projektentwicklung. Der absehbare Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf bezogen auf die Dreifachhalle Eichli und der Bereinigungsbedarf, was die Baurechts- und Pachtverträge mit der Genossenkorporation Stans anbelangt, sollen als Ausgangslage für die Erarbeitung eines **langfristigen, übergreifenden Gesamtkonzepts für die Sport- und Freizeitanlage Eichli** genutzt werden. Aspekte, die es zu klären gilt, sind u.a. folgende:
 - Konzeptionelle Ausrichtung mit Prioritätensetzung
 - Perimeter (z.B. Einbezug weiterer benachbarter Landwirtschaftsflächen)
 - Aufgabenteilung und Finanzierungsfragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Zentrumsfunktionen durch die Gemeinde (Klärung Mitfinanzierung Kanton und Dritter)
 - Kommunikation gegenüber Vereinen und anderen Anspruchsgruppen
 - Finanzierungsfragen
- Nächster Schritt: Für die Sport- und Freizeitanlage Eichli ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

7.3.5 Gruppe Wasserversorgung

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten – Instandhaltung/Instandsetzung
- Die Entwicklung der Wasserversorgung bzw. die Erneuerungsstrategie gemäss generellem Wasserversorgungsplan (GWP) sieht die Erneuerung (Ersatzbauten, Sanierungen, Zusammenlegungen) und den Ausbau von Leitungen und Anlagen vor. Eine Aktualisierung des GWP ist ab 2026 vorgesehen.
- Nächster Schritt: Es sind keine besonderen Massnahmen erforderlich. Die Umsetzung läuft gemäss GWP.

7.3.6 Gruppe Wohnen spezial

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Entwickeln – Umbau/Sanierung
- Projektentwicklung für preisgünstiges, nachfamiliäres Wohnen ist bereits am Laufen (Wohnhaus, «Centro», altes Wohnhaus Mettenweg).

- Nächster Schritt: Es sind keine besonderen Massnahmen erforderlich. Laufende Projekte sind weiter zu bearbeiten und zu Ende führen.

7.3.7 Gruppe Landwirtschaft

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten – Abwarten
- Die bestehenden Landwirtschaftsflächen sollen im Gemeindeeigentum bleiben, beziehungsweise als Grundstückreserve für allfälligen Landabtausch behalten werden. Wo möglich, ist eine ökologisch verträglichere Nutzung anzustreben.
- Bei den bestehenden Flächen ist zu beachten, dass keine Nutzungen oder Einschränkungen zugelassen werden, welche später einen möglichen Landabtausch erschweren könnten. Das Entwicklungspotenzial Buochserstr. 49 / Bauernhaus / Umland ist zu klären.
- Nächster Schritt: Es ist eine Potenzialanalyse betreffend Buochserstr. 49 / Bauernhaus / Umland durchzuführen.

7.3.8 Gruppe Verkehrsflächen, Parkierung

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten – Instandhaltung/Instandsetzung
- Grundsätzlich sind die bestehenden Flächen im bisherigen Umfang zu behalten, möglicherweise für Verkehrsinfrastrukturen gemäss Konzept zu erweitern. Flächenspezifisch ist zu prüfen, ob und inwiefern Verkehrs- und Parkierflächen zu Gunsten von Arrondierungen und der Aufwertung von Bebauungsflächen eingesetzt werden können.
- Parkplatz Steinmättli: Die Wegführung wird zurzeit überprüft. Die Abstimmung mit den Absichten der Höfli-Stiftung ist sicherzustellen.
- Nächster Schritt: Der zielgerichtete Einsatz der gemeindeeigenen Parkier-/Verkehrsflächen ist projektbezogen zu beurteilen.

7.3.9 Gruppe übrige Gemeindeinfrastruktur

Gruppenstrategie		
Halten	Entwickeln	Aufgeben

- Gruppenstrategie Halten – Instandhaltung
- Haltung zu einzelnen Objekten/Flächen:

- Friedhof inkl. Bauten: Die Potenziale als Naherholungsort mit Aufenthaltsqualität sollen durch die Friedhofkommission im Rahmen der Instandhaltungsstrategie verfolgt werden.
- Luftschutzraum: Die zurzeit laufende Überprüfung beinhaltet eine technische Kontrolle wie auch die Verifizierung der Zuweisungsplanung. Nach Massgabe der Prüfergebnisse ist die weitere Strategie abzuleiten.
- Kapelle Mettenweg: Instandhaltung
- Franzosegade: Instandhaltung; zurzeit werden aber keine weiteren Massnahmen zur Inwertsetzung der erkannten Potenziale verfolgt.
- Zwei Objekte/Flächen mit abweichender Objektstrategie: Entwickeln – Projektentwicklung:
 - «Bahnhof Nord» (Bushaltestelle, Veloparkplatz, Buffet-Gebäude, Strasse)
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Voraussetzungen noch nicht gegeben, um das Entwicklungspotenzial konkret angehen zu können. Mittel-längerfristig ist jedoch gemeinsam mit weiteren Eigentümern und Betroffenen eine Arealentwicklung in einem umfassenderen Perimeter in die Wege zu leiten. Der Gemeinderat soll sich vorerst zusätzlichen Handlungsspielraum verschaffen, indem Grundeigentum angestrebt wird. Weitere Sondiergespräche sollen hierzu geführt werden. Kurz- und mittelfristig bedeutet dies ferner, dass keine präjudiziellen Veränderungen vorgenommen oder Entscheide getroffen werden, welche eine spätere Arealentwicklung negativ tangieren könnten.
 - «Bahnhof Süd» (mit Zickzackbrunnen, Veloparkierung)
Die Planung einer Zentrumsüberbauung mit besserer Flächennutzung und Aufwertungsabsichten ist im Gang (2024: Volumenstudie, evtl. Kauf eines Objekts durch Gemeinde). Die Federführung liegt bei der Gemeinde. Synergien mit der Entwicklung «Bahnhof Nord» sollen genutzt werden.
- Nächster Schritt: Im Perimeter «Bahnhof Nord» ist Grundeigentum anzustreben; für spätere Entwicklungen sollen keine Präjudizien geschaffen werden. Im Perimeter «Bahnhof Süd» ist die Planung und Entwicklung weiterzuverfolgen. Die Potenziale beim Friedhof sollen durch die Friedhofkommission verfolgt werden.

8 Organisation und Ressourcen

Zentraler Akteur zur Umsetzung der Immobilienstrategie ist – neben dem Gemeinderat – die Abteilung Immobilien. Sie ist gegenwärtig mit 310 Stellenprozenten ausgestattet, die sich verteilen auf 100% Leitung, 100% Stellvertretung, 60% Belegungsmanagement und 50% Assistenz.

Mit der Umsetzung der Immobilienstrategie kommen zusätzliche Aufgaben auf die Abteilung Immobilien hinzu wie zum Beispiel:

- die Leitung, Beauftragung, Koordination und Begleitung von Grundlagenarbeiten (Bedarfsabschätzungen, Machbarkeitsabklärungen oder Volumenstudien),
- die Leitung, Beauftragung, Koordination und Begleitung von konkreten Projektarbeiten (Projektstudien, Vorprojekte, Ausführungsprojekte, Bauherrenrolle in Ausführung etc.).

Festzuhalten ist, dass die Massnahmen mit Priorität 1 nur mit einer verbreiterten Ressourcenbasis (oder mit einer anderen Prioritätensetzung der Abteilung Immobilien) umgesetzt werden können. Die operativen Ressourcen für die notwendigen Abklärungen, das Projektmanagement oder die Kommunikation sind zurzeit nicht vorhanden.

Nächster Schritt: Es ist folglich zu prüfen, in welcher Form zusätzliche interne und/oder externe Ressourcen zur Umsetzung der Immobilienstrategie bereitgestellt werden können. Als Optionen bieten sich beispielsweise an:

- interne Ressourcen der Abteilung Immobilien mit zusätzlichen Stellenprozenten verstärken,
- externe Ressourcen beiziehen im Sinne verwaltungsexterner Fachspezialisten oder anderer Personalressourcen als «verlängerte Werkbank» (Vergabe spezifischer Aufträge).

9 Massnahmen zur Strategieumsetzung

Zusammenfassend ergibt sich aus den obigen Kapiteln eine Liste mit 22 Massnahmen zur Umsetzung der Immobilienstrategie. Die Massnahmen dienen dazu, die Ziele gemäss Kapitel 5 zu erreichen (Erfüllung Gemeindeaufgaben mit Vorbildfunktion; Inwertsetzung von Potenzialen; Steigerung der Wohnattraktivität, Aufenthalts- und Nutzungsqualität; ökologische Optimierung).

Massnahme	Federführung/Beteiligte	Zeit	Priorität
1. Strategie Bodenpolitik konkret ausgestalten; Kommunikationsplan entwerfen.	Gemeinderat	2026	1
2. Überprüfung Organisation und Ressourcenausstattung zur Umsetzung der Immobilienstrategie	Gemeinderat / Abteilung Immobilien	2025	1
3. «Bahnhof Nord»: Grundeigentum anstreben, keine Präjudizien für spätere Entwicklung schaffen	Gemeinderat / Abteilung Immobilien	2027ff	3
4. Prüfung Standortvarianten Werkhof	Abteilung Immobilien	2026	1
5. Bedarfsabklärung Räumlichkeiten für Gemeindeverwaltung	Abteilung Immobilien	2026	1
6. Volumenstudie Turmatt	Abteilung Immobilien / Bauamt	2025	1
7. Aufwertung Pausenplatz Turmatt	Schule und Immobilien	2026	2
8. zielgerichteten Einsatz der gemeindeeigenen Parkier-/Verkehrsflächen projektbezogen beurteilen	Gemeinderat	projektbezogen	2
9. Potenziale Friedhof im Rahmen Instandhaltungsstrategie verfolgen	Friedhofkommission	laufend	2
10. Machbarkeitsabklärung für gegenwärtiges Gemeindehaus	Abteilung Immobilien	2026/27	2
11. «Bahnhof Süd»: Planung und Entwicklung weiterverfolgen	Gemeinderat	laufend	2
12. Planung von Nutzungsalternativen für Stützpunktfeuerwehr (sobald sich Verlegung verbindlicher abzeichnet)	Gemeinderat / Abteilung Immobilien	zu gegebenem Zeitpunkt	3
13. Potenzialanalyse Buochserstr. 49 / Bauernhaus / Umland	Abteilung Immobilien	offen	3
14. Gesamtkonzept Sport- und Freizeitanlage Eichli	Abteilung Immobilien	offen	2
15. Zwischennutzung Centro	Abteilung Immobilien	2025	1
16. Centro: spätere Wiederaufnahme des Sanierungsprojekts	Abteilung Immobilien	Offen	3
17. Gesamtansanierung SZ Pestalozzi	Abteilung Immobilien	2025 – 2028	1
18. Störfallresistenz (Erdbeben)	Abteilung Immobilien	2026-2028	2
19. Auswirkungen der Siedlungsentwicklungsprognose auf die Immobilien und den Betrieb	Gemeinderat	2025-2028	2
20. Sanierung Spielplatz Steinmättli	Abteilung Immobilien	2027ff.	1
21. Definitiver Standort Jurte festlegen	Schule / Abteilung Immobilien	2026	2

22. Gesamtsanierung alter Mettenweg	Abteilung Immobilien	2028ff.	3
--------------------------------------------	----------------------	---------	---

Über diese Massnahmenliste hinaus vermittelt eine separate Liste (Basis: Tool Stratus) einen Überblick über Bestand, Bedarf, Massnahmen und weitere Angaben bezogen auf einzelne Objekte.

Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt im Rahmen der **ordentlichen Planungs- und Steuerungsprozesse**. Die Massnahmen werden in den Massnahmenplan integriert und jährlich überprüft (Umsetzungsmonitoring). Massnahmen mit Investitionscharakter werden im Rahmen der Finanzplanung (Investitionsplanung) überprüft, priorisiert und durch den Gemeinderat entschieden.

Für die Umsetzung der Massnahmen gelten **Leitsätze**:

- *Partizipation*: Betroffene und weitere Anspruchsgruppen werden in Planungen einbezogen und schaffen abgestützte Lösungen.
- *Bedarfsnachweis*: Umfangreichere Investitionen stützen sich auf vertiefte Bedarfsabklärungen, welche auch absehbare Zukunftsentwicklungen beinhalten.
- *Flächeneffizienz*: Im Einzelfall wird geprüft, ob und wie die Flächen wirtschaftlicher genutzt werden können.
- *Ökologische Effizienz*: Bei Sanierungs- und Neubauvorhaben gelangen beste energetische Standards zur Anwendung.
- *Mitteleinsatz*: Der Einsatz der finanziellen Mittel ist effizient und nachhaltig effektiv und richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten.